

ROMÂNIA

Județul Brașov

Primăria Municipiului Brașov

[autoritatea administrației publice emitente<sup>1)</sup>]

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2174 din 25.08.2020

în scopul: Construire parcare și acces zona Pârâul Graft-După Ziduri<sup>2)</sup>

Ca urmare a Cererii adresate de<sup>1)</sup> PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV - SERVICIUL INVESTITII cu domiciliul<sup>2)</sup> în județul Brașov, municipiul Brașov, cp. 500007, BULEVARDUL EROILOR, nr. 8, telefon/fax 0268/416550, e-mail invest@brasovcity.ro înregistrată la nr. 61275 din 29.06.2020.

Pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Brașov, municipiul Brașov, strada După Ziduri, nr. f.n. sau identificat prin<sup>3)</sup> CF 127002 Top: 2096/1/1/1/1/1; CF 112112 cad. 112112-C1; CF 131033 Top: 2132/1/2/1/1/1/1; CF Top: 5697/1/2, plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. - din -, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 639 din 2013.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul se află situat în:
  - \*intravilan
  - extravilan
- Imobilul este proprietate particulară conform CF anexate
- Servituți existente pe imobil: nu este cazul;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: terenuri în suprafață de 113285mp; cat. curți/construcții/livadă/pășune;
- Destinația conform P.U.D. la data prezentei: parțial zonă amenajare parcare FAZA 1; parțial zonă de protecție rețea gaz (3 m st+dr) cu interdicție definitivă de construire;
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'A' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiu categoria I.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- "P.U.D. - str. După Ziduri - pârâul Graft Brașov, faza I: amenajare parcare", aprobat cu HCL nr. 437/28.09.2013, preluat în "P.U.Z. - Zona Centrală: str. Iuliu Maniu, str. Nicolae Iorga, Șirul Livezii (limita de nord a parcului Inna Schaeffler), str. După Ziduri (inclusiv terenul afectat de parcare), B-dul Eroilor, str. Matei Basarab, B-dul 15 Noiembrie, str. Vlad Țepeș, str. Pictor Pop", aprobat cu HCL nr. 639/16.12.2013, prelungit cu HCL nr. 694/15.11.2018, valabilitate până la data de 14.11.2023;
- Zonă de rezervație de arhitectură cuprinsă în ansamblul urban "Centrul istoric - Cetatea Brașovului" la indicativ Bv-II-s-A-11295;

**Notă:** Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996. Emiterea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018.

#### Condiții:

- P.O.T. (procent ocupare teren) -
  - S.construită / S.teren - max.: 60%
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) -
  - S.desfasurata / S.teren - max.: 2,50
- Regim de înălțime: 4 niveluri majoritar subterane; Hmax-suprateran=7m-14 m la coama acoperișului;
- Acces carosabil: Conform Aviz Administrator Drumuri
- Acces pietonal: Conform Aviz Administrator Drumuri;
- Regim de aliniere: conform PUD;
- Retrageri față de limitele de proprietate: 20 m față de limita nordică (Parcul Ina Schaeffler); 5,50 m față de limita vestică; 15 m față de limita sudică; 4,70 m față de limita estică;
- Zone protejate: Centrul istoric - Cetatea Brașovului
- Echipare edilitară: apă, canalizare, energie electrică, încălzire
- Suprafața minimă a parcelei: suprafața maximă propusă pentru realizare parcare=7887,20 mp (conform PUD);
- Acoperișul și învelitoarea: sistem acoperiș verde înglobat în amenajarea piesageră a zonei de amplasare a clădirii-conform reglementări Memoriu PUD;

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului

- Imprejmuire: Hmax 2 m;
- Parcare (garaje): în incinta proprietății (conform P.U.D. 437/2013 sunt prevăzute/propuse 348 locuri de parcare cu spații tehnice distribuite pe 4 niveluri, majoritar subteran și o mică parte suprateran);
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: materiale care nu vor deprecia aspectul general al zonei
- Organizarea de șantier: se va autoriza împreună cu lucrările de bază
- Spații verzi: min. 68% (5362,95 mp) la sol și min. 32% (2425,25 mp) pe placa de min. 60 cm grosime la terasa verde;

- planul de situație va fi furnizat obligatoriu în format electronic vector: CAD (dwg, dxf, dgn) sau GIS;
- se vor respecta condițiile Regulamentului pentru stabilirea setului de măsuri privind sistemele tehnice care au un efect semnificativ asupra performanței energetice a clădirilor noi cu impact asupra calității aerului și aspectului urbanistic în Municipiul Brașov începând cu anul 2020, aprobat cu H.C.L. nr. 227/2020. Construcțiile noi vor fi autorizate doar dacă sunt echipate cu sisteme tehnice care asigură respectarea setului de măsuri prevăzut în regulament;
- se vor respecta prevederile Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății conform H.C.L. nr. 134/21.03.2018, la o distanță de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4;
- se va prezenta acordul notarial al Camerei de Comerț și Industrie Brașov – pentru realizare acces;
- proiectul pentru organizare de șantier va cuprinde în mod obligatoriu măsurile de protejare a circulației auto și pietonale prin îmbrăcarea schelelor exterioare montate la fațada stradală cu plase de siguranță;
- se vor respecta și introduce în documentație condițiile impuse în avizul D.J.C. (Direcția Județeană pentru Cultură) Brașov, prezentându-se fațadele ștampilate;
- studiu geotehnic verificat de către un verficator de proiecte atestat în domeniul Af, conform prevederilor „Ghidului privind modul de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții” – NP 074/2014;
- memoriul de organizare de șantier va conține măsurile aferente „Regulamentului de bune practici privind măsuri concrete pentru controlul prafului și emisiilor de pulberi din construcții și demolări” aprobat cu HCL nr. 153/2015;
- verificarea tehnică de calitate a proiectelor se va face conform Legii nr. 50/1991 și Hotărârii nr. 925/1995;
- documentația tehnică va cuprinde Devizul general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- cererea pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmită și semnată de către proprietarul/ii tabular/i;
- se vor respecta cerințele minime de performanță energetică și se va prezenta *studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată*, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător, conform Legii nr. 372/2005, art. 9;
- se va prezenta **Plan de Situație suprapus peste Planșa de reglementări din PUD!**
- se vor respecta prevederile din *Memoriul de Arhitectură aferent P.U.D. 437/28.09.2013, cap. VI "Propunere Tehnică privind soluția de arhitectură"*;
- adresă administrativă;

#### Pentru bransamente:

- se va prezenta proiectul de refacere a sistemelor rutiere afectate de săpături pentru instalarea rețelelor edilitare, conform HCL al Municipiului Brașov, nr. 313/16.06.2005;
- realizarea de rețele edilitare - în vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice aferente rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură; Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane; Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea (art. 28 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996);
- în scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare. (art. 18, alin. 21 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996);
- pentru constituirea, întreținerea, extinderea și dezvoltarea bazei de date urbane și teritoriale standardizate și compatibile se va livra tot proiectul (parte scrisă și parte desenată) în format electronic vector CAD inclusiv ridicarea topografică în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, în format dxf, dgn sau GIS pe suport digital (art. 15, lit. b din Legea nr. 350/2001);
- la finalizarea lucrărilor (la semnarea procesului verbal de terminare a lucrărilor) beneficiarul are obligația ca să prezinte Direcției Arhitect Șef - Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane din cadrul Primăriei Municipiului Brașov, procesul verbal al lucrărilor ascunse și traseul real al rețelei executate. Se va prezenta planul de situație în format electronic vector CAD în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, în format dxf, dgn sau GIS pe suport digital;

Notă: Cele de mai sus se completează cu Regulamentul aferent documentului de urbanism care reglementează imobilul (construcție/teren) menționat în prezentul certificat de urbanism.

Notă: Prolungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

**Notă:** În temeiul prevederilor art. 6, alin. (2) din H.G. nr. 932/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 și art. 46, alin. (a), lit. i din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 actualizat, se va face dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură aferent DTAC/DTAD/DTOE la Ordinul Arhitecților din România – filiala teritorială.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> pentru:  
**Obținere A.C. pentru: Construire parcare și acces zona Pârâul Graft-După Ziduri**

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia Locala de Protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii, nr.3, Brasov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

**5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) Titlul asupra imobilului;
- b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);  
 P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)     P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
- c) Avize și acorduri;

**5.2 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

**c) Documentația tehnică — D.T., după caz:**

D.T.A.C.     D.T.A.D.     D.T.O.E.

- documentație tehnică întocmită conform Legii nr. 50/91 republic. și Normelor metodologice de aplicare aprobate cu Ordinul nr. 839/2009 – în 2 exemplare;

**d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă.  
  alimentare cu energie electrică.  
  gaze naturale.  
  salubritate (contract încheiat cu o firmă de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa).

- canalizare.  
 alimentare cu energie termică.  
  telefonizare.  
 transport urban.  
  S.C. Flash Lighting Services S.A., str. Grigore Ureche nr. 14.

aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public obținut prin Direcția Tehnică- Serviciul Amenajare Drumuri Publice și Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Municipiului Brașov – **pentru bransamente**

#### Altele

Certificarea conformității și asistența de specialitate de sănătate publică, conform Ord. nr. 119/2014 actualizat - Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20;

#### d.2) Avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor  
– Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, conform cu Legea nr. 307/2006 actualizată și H.G. nr. 571/2016 actualizată;

protecția mediului – Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005;

apararea civilă – (dacă este cazul);  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, conform cu Legea nr. 481/2004 republicată și actualizată, H.G. nr. 862/2016;

aviz S.G.A, str. Maior Cranța nr. 32, conform cu Legea nr.107/1996 și Ordinul nr. 662/2006;

sănătatea populației  
– Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, conform Ord. Min. Sănătății nr. 536/97 republ. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014.

aviz Adm. de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, republ.și actualiz.;

aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei conform O.G. nr. 43/97 republ. și actualiz. și O.U.G. nr. 195/2002, republ. și actualiz.;

aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.), Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, Calea Feldioarei nr. 6A, conform cu H.G. nr. 174/2019;

#### d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Aviz Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Brașov (DJC), str. Michael Weiss nr. 22, conform Legii nr. 50/91 republic. și actualiz. și Legii nr. 422/2001 republic. și actualiz.;

#### d.4) Alte avize / acorduri:

aviz Regia Publică Locală a Pădurilor KRONSTADT S.A  
 aviz Garda Forestieră Brașov

#### d.5) Studii de specialitate:

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită în cont OAR Central:

RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal:

8236717.  
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

  
PRIMAR  
George Scripcaru  
21.08.2020

ȘEF SERV. AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII,  
ing. Marcel Priceputu-Wagner

21.08

Întocmit: ing. Vicențiu Popescu  
Ex. 2/21.08.2020

SECRETAR GENERAL,  
jr. Adriana Goran

ARHITECT ȘEF,  
arh. Mariana Manolache

  
21.08

Achitat taxa de: 0 lei, conform Chitanței nr. -/- (scutit de taxe)

Taxă formular: 0 lei, chitanța nr. -/-

Taxă expediție: 0 lei, chitanța nr. -/-

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

\_\_\_\_\_

**SECRETAR GENERAL,**

\_\_\_\_\_

**ARHITECT ȘEF,**

**Șef Serviciu:** \_\_\_\_\_

Întocmit: \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ **direct.**

---

\*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului București
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism

(X) Avize solicitate pentru faza DTAC, DTAD, DTOE.

(\*) Avize solicitate pentru faza P.U.D (plan urbanistic de detaliu) sau P.U.Z. (plan urbanistic zonal).

